КОПИЯ

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 декабря 2019 года **г. Красногорск**
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Ракуновой Л.И.
при секретаре Машковцевой Е.И.
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-996/19 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Балтия Молл» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Балтия Молл» (далее - административный истец) обратилось в Московский областной суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости и просит установить кадастровую стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами:

50:11:0040224:233, площадью 29 750,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Воронки, на 23 км а/м Балтия, корпус 1, торговый комплекс стройматериалов, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 21 марта 2018 года

50:11:0040224:59, площадью 4 300 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, на 23 км а/м «Балтия», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под размещение торгового комплекса строительных материалов и объектов придорожного сервиса, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года,

50:11:0040224:35, площадью 13 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, на 23 км а/м «Балтия», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство

торгового комплекса стройматериалов, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года.

В судебном заседании представитель административного истца в соответствии со статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее-КАС РФ) уточнила требования и просила определить рыночную стоимость объектов недвижимости в размере, определенном судебной оценочной экспертизой.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области (далее - административный ответчик) решение об удовлетворении административного иска оставила на усмотрение суда, возражений относительно заключения эксперта не представлено.

Иные лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного разбирательства, своих представителей не направили.

Выслушав явившихся лиц, дав оценку имеющимся в материалах дела письменным доказательствам, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как установлено судом и следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежат указанные выше объекты недвижимости, в отношении которых установлена кадастровая стоимость, которая, по мнению административного истца, превышает их рыночную стоимость, что влечет за собой не обоснованное возложение на него обязанности по уплате налога в завышенном размере.

В обоснование требования административный истец представил отчет об установлении рыночной стоимости объектов недвижимости, подготовленный оценщиком ООО «Максилайн».

Определением Московского областного суда была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Бушкову А.Ю.

С выводами, содержащими в экспертном заключении, согласился представитель административного истца, представитель административного ответчика возражений относительно заключения экспертизы не представил.

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Согласно пункту 3 статьи 66

названного закона в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с частями 1и 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (часть 2 статьи 58 КАС РФ).

Судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ дана оценка заключению судебной оценочной экспертизы.

Согласно статье 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2, 3, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона.

В соответствии со статьей 8 названного Федерального закона эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объектов недвижимости должна быть установлена на основании заключения судебной экспертизы.

Заключение содержит подробное описание проведенного исследования. Экспертное заключение содержит указание на применение экспертом при проведении исследований и производстве расчетов коэффициентов корректировок нормативных актов в области оценочной деятельности, стандартов по проведению оценки, учебных пособий, справочной аналитики и авторских монографических работ.

Экспертное заключение понятно по своему содержанию, составлено в доступной форме изложения и не содержит суждений, позволяющих иначе переоценить выводы эксперта.

В заключении эксперта, по мнению суда, содержатся исчерпывающие суждения и выводы относительно совокупности всех ценообразующих факторов как по объектам-аналогам, так и по объектам оценки.

В ходе анализа рынка и нормативно-методической базы оценки экспертом выявлены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки (элементы сравнения): местоположение объектов, площадь, время продажи/предложения, факт сделки (уторговывание), передаваемые права, условия продажи (чистота сделки), условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объектов, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Для сравнения эксперт выбрал объекты-аналоги, сопоставимые с объектами оценки.

Информационной базой явился архив эксперта, данные из периодической печати и с интернет сайтов в электронном виде и на бумажных носителях.

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице сравнения. Из таблицы сравнения следует, что объекты - аналоги сопоставлялись с объектами оценки по следующим единицам сравнения: площади, цене предложения, рыночной стоимости 1 кв. м, имеющимся правам, условиям финансирования, категории и вида разрешенного использования земель.

В процессе работы эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости объектов экспертизы и пришел к выводам, изложенным в заключении.

В судебном заседании не установлено обстоятельств, указывающих на то, что рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная судебной оценочной экспертизой, не соответствует сложившемуся рынку цен на дату ее определения.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у

суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения.

Соглашаясь с заключением судебной оценочной экспертизы, суд исходит из анализа рынка, приведенного в экспертном заключении.

Иных доказательств, кроме тех на которые суд сослался в настоящем решении, тому, что рыночная стоимость объектов недвижимости является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

С учетом системного толкования приведенных законов и нормативных актов, подлежащих применению в настоящем деле, а также представленных по делу доказательств, оцененных судом на предмет достаточности и допустимости, исходя из того, что заключением судебной оценочной экспертизы установлена рыночная стоимость объектов недвижимости, которая ниже их кадастровой стоимости, а также с учетом п.3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации, новая кадастровая стоимость объектов недвижимости, принадлежащих административному истцу на праве собственности, на дату установления кадастровой стоимости судом определяется исходя из размера, установленного экспертным заключением.

Исходя из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в связи с изменением на основании судебного акта кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, для целей внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости датой обращения административного истца с заявлением об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости следует считать 14 октября 2019 года.

Руководствуясь статьями 177, 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Балтия Молл» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, поданное в Московский областной суд 14 октября 2019 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами:

50:11:0040224:233, площадью 29 750,9 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Воронки, на 23 км а/м Балтия, корпус 1, торговый комплекс стройматериалов, равной

его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 21 марта 2018 года, в размере 1 318 646 616 рублей,

50:11:0040224:59, площадью 4 300 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, на 23 км а/м «Балтия», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под размещение торгового комплекса строительных материалов и объектов придорожного сервиса, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 21 931 608 рублей,

50:11:0040224:35, площадью 13 600 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Красногорский район, на 23 км а/м «Балтия», категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под строительство торгового комплекса стройматериалов, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 62 177 641 рубль.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья подпись Л.И. Ракунова

Решение в окончательной форме принято 19 декабря 2019 года.

КОПИЯ ВЕРНА
Подпись судьи
Уполномоченный работник аппарата федерального суда общей юрисдикции
Коротя О.А.
(Ф.И.О., подпись)
«06» 02 2020 г.

Судебный акт вступил в законную силу
«20» 01 2020 г.
Уполномоченный работник аппарата федерального суда общей юрисдикции
Коротя О.А.
(Ф.И.О., подпись)

Московский областной суд
пронумервано и скреплено
печатью 6 листов
подпись